

辽宁成大股份有限公司拟转让部分资产项目
评估报告

中企华评报字(2014)第 3272 号

(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年五月二十六日



材料

目 录

注册资产评估师声明.....	1
评估报告摘要.....	2
辽宁成大股份有限公司拟转让部分资产项目.....	3
评估报告正文.....	3
一、 委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者	3
二、 评估目的.....	4
三、 评估对象和评估范围.....	4
四、 价值类型及其定义.....	5
五、 评估基准日.....	5
六、 评估依据.....	5
七、 评估方法.....	7
八、 评估程序实施过程和情况.....	8
九、 评估假设.....	10
十、 评估结论.....	10
十一、 特别事项说明.....	11
十二、 评估报告使用限制说明.....	11
十三、 评估报告日.....	11
评估报告附件.....	12

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受辽宁成大股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对委托评估的拟转让的房屋建筑物和无形资产-土地使用权在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：根据辽宁成大股份有限公司投资与资产管理部《关于开展纺织大楼评估工作》的申请批复，辽宁成大股份有限公司拟转让部分房屋建筑物和无形资产-土地使用权，为此需对该部分拟转让的资产进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：辽宁成大股份有限公司拟转让的部分资产。

评估范围：辽宁成大股份有限公司拟转让的部分资产。在评估基准日(2014年4月30日)评估范围内的具体资产为营业楼及与其对应的土地使用权等。

评估基准日：2014年4月30日

价值类型：市场价值

评估方法：市场法

评估结论：评估基准日，委托评估的资产账面价值为 1676.63 万元，评估价值为 6070.07 万元，增值额为 4393.44 万元，增值率为 262.04%。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2014 年 4 月 30 日起一年有效。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

辽宁成大股份有限公司拟转让部分资产项目

评估报告正文

辽宁成大股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对辽宁成大股份有限公司拟转让的房屋建筑物及无形资产-土地使用权，在 2014 年 4 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、产权持有单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次评估的委托方、产权持有单位均为辽宁成大股份有限公司。

(一) 委托方和产权持有单位简介

企业名称：辽宁成大股份有限公司（以下简称：“辽宁成大”）

法定住所：大连市中山区人民路 71 号

经营场所：大连市中山区人民路 71 号

法定代表人：尚书志

注册资本：1364709816 元

企业性质：股份有限公司(上市)

主要经营范围：

自营和代理货物及技术进出口(国家禁止的不得经营，限制的品种办理许可证后方可经营)，经营进料加工和“三来一补”业务，开展对销贸易和转口贸易，承包本行业境外工程和境内国际招标工程，上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣本行业工程、生产及服务行业的劳务人员，农副产品收购(粮食除外)，化肥连锁经营，中草药种植，房屋租赁，仓储服务，煤炭批发经营(有效期限限制 2014 年 7 月 25 日)

辽宁成大股份有限公司是在改组具有 40 多年经营历史的国有外贸专业公司辽宁省针棉毛织品进出口公司的基础上成立的股份有限

公司。公司于 1993 年 6 月经辽宁省经济体制改革委员会辽体改发[1993]147 号文批准以定向募集方式设立，在辽宁省工商行政管理局注册登记，取得 210000004919553 号企业法人营业执照。

1996 年 8 月 6 日，公司经中国证监会批准首次向社会公众发行人民币普通股 12,000,000 股，并于同年 8 月 19 日在上海证券交易所挂牌上市交易。经公开发行、送转股及股票期权行权后，截止 2014 年 4 月 30 日公司注册资本为 1,364,709,816 元。

(二) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书没有约定其他评估报告使用者。本评估报告仅供委托方、产权持有单位和个人法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据辽宁成大股份有限公司投资与资产管理部《关于开展纺织大楼评估工作》的申请批复，辽宁成大股份有限公司拟转让部分房屋建筑物和无形资产-土地使用权，为此需对该部分拟转让的资产进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次的评估目的，评估对象是辽宁成大股份有限公司所拥有的部分资产，包括房屋建筑物和无形资产-土地使用权等。

(二) 评估范围

评估范围是辽宁成大股份有限公司所拥有的部分资产。评估基准日，评估范围内的资产包括房屋建筑物、无形资产-土地使用权等，总资产账面值为 1676.63 万元，具体情况如下：

项 目	土地证号	房产证号	面积	账面原 值(万元)	账面净 值(万元)
房屋建筑物	大国用(2001)字第 01094 号	大房权证中单字第 1999501447 号	7266.3	3453.19	1273.84
土地使用权	大国用(2001)字第 01094 号		914.4		402.79

项 目	土地证号	房产证号	面积	账面原 值(万元)	账面净 值(万元)
资产合计				3453.19	1676.63

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据评估目的，确定评估对象的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方，在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

评估基准日是 2014 年 4 月 30 日。

评估基准日由委托方确定。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 辽宁成大股份有限公司投资与资产管理部《关于开展纺织大楼评估工作》的申请批复。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

2. 《中华人民共和国证券法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议通过);

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

4. 《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号);
7. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号);
8. 《关于企业国有产权转让有关事项的通知》(国资发产权[2006]306号);
9. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号);
10. 《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发[1992]36号);
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号);
12. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);
13. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
14. 《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);
15. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
16. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
17. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);
2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
4. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);
9. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

10. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
11. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
12. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)。

(四) 权属依据

1. 国有资产产权登记证;
2. 国有土地使用证;
3. 房屋所有权证;
4. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 市场调查的信息;
2. 企业提供的相关入账凭证等资料;
3. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料;
4. 与此次资产评估有关的其他资料。

(六) 其他参考资料

1. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表;
2. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为市场法。选择理由如下:

本次评估的房屋建筑物及土地使用权资产,因建造年代久远,材料费、人工费变化较大,与之相关的工程量和其他参数难以获取,故不易采用成本法。

本次评估的房屋建筑物,因为年收益存在不确性,对未来收益无法预测,故不采用收益法;

由于当地的资本市场与标的资产类似或相近的可比资产市场比较活跃,获取类似资产的交易案例比较容易,故本次采用市场法评估。本次评估的思路是对营业楼采取按区域、楼层分别测算的方法进行评估。

选择符合条件的参照物，进行交易情况、交易时间、区域因素、个别因素修正。计算公式为：

$$\text{待估房地产价格} = \text{参照物交易价格} \times \text{正常交易情况} / \text{参照物交易情况} \times \text{待估房地产区域因素值} / \text{参照物房地产区域因素值} \times \text{待估房地产个别因素值} / \text{参照物房地产个别因素值} \times \text{待估房地产评估基准日价格指数} / \text{参照物房地产交易日价格指数}$$

由于该营业楼证载用途全部为办公，截至评估基准日 2-3 层的实际用途为餐饮服务，其余楼层用途均为办公，本次评估以证载用途进行评估。另根据房地合一的原则，该房屋建筑物对应的土地评估值含在房屋中，土地评估值为零。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员于 2014 年 5 月 18 日至 2014 年 5 月 26 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托

2014 年 5 月 18 日，我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

1. 拟定评估方案

针对本项目资产价值量、数量等情况，拟定评估方案。

2. 组建评估团队

接受委托后，我公司成立了项目资产评估工作组，确定了该项目的负责人，按资产类型和专业编排评估工作小组。

3. 实施项目培训

(1) 对产权持有单位人员培训

为使产权持有单位的财务与资产管理人员理解并做好资产评估材料的填报工作，确保评估申报材料的质量，我公司准备了企业培训材料，对产权持有单位相关人员进行培训，并派专人对资产评估材料填报中碰到的问题进行解答。

(2) 对评估人员培训

为了保证评估项目的质量和提高工作效率，贯彻落实拟定的资产评估操作方案，我公司对项目团队成员讲解了项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于2014年5月18日至2014年5月26日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件。

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场核实。

4. 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物和无形资产-土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，了解有无权属瑕疵、有无抵押、担保等情况，经核实权属资料完善、权属清晰，不存产权纠纷问题。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成评估报告草稿。

(六) 内部审核

根据我公司《资产评估业务流程管理办法》规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1. 假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
2. 假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
3. 假设评估基准日后有关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化；
4. 假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

辽宁成大股份有限公司评估基准日评估范围内的资产账面价值为 1676.63 万元，评估价值为 6070.07 万元，增值额为 4393.44 万元，增值率为 262.04%。

十一、 特别事项说明

无。

十二、 评估报告使用限制说明

- (一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
- (二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
- (三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
- (四) 本评估报告经注册资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；
- (五) 本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；
- (六) 本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

十三、 评估报告日

本评估报告提出日期为 2014 年 5 月 26 日。

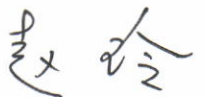
法定代表人：孙月焕



注册资产评估师：



注册资产评估师：赵玲



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一四年五月二十六日

评估报告附件

- 附件一、经济行为文件；
- 附件二、委托方和产权持有单位法人营业执照复印件；
- 附件三、委托方和产权持有单位国有资产产权登记证复印件；
- 附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件五、委托方和相关当事方的承诺函；
- 附件六、签字注册资产评估师的承诺函；
- 附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；
- 附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；
- 附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；
- 附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件；